Alcaldía de Medellín

202222002699 4

Medellín, 07/03/2022

SC-371

Señores
Subsecretaría de Defensa de lo Público
Secretaría General
Municipio de Medellín

ASUNTO: Proceso de nulidad y restablecimiento del derecho que se tramita bajo el radicado 05001333301020190046100, Matrícula Inmobiliaria del predio involucrado: 481772

En atención a lo que está solicitando el Juzgado Décimo Administrativo Oral de Medellín en nombre del Oficial Mayor Richard Pareja Zapata de acuerdo al asunto de la referencia y específicamente a los interrogantes planteados en el folio # 17 del archivo electrónico denominado 01. DemandaConAnexo del expediente digital adjunto, la Subsecretaría de Catastro del municipio de Medellín, aclara y da respuesta solo sobre las preguntas 3 y 4 del punto 4.2 – Informe bajo juramento :

Interrogantes folio # 17:

4.2- Informe bajo juramento, para que el señor Alcalde de Medellín presente informe sobre los siguientes hechos:

- Informará cuántos pisos se podría construir en el inmueble en cuestión si no estuviera afectado como espacio público proyectado.
- Informará si la afectación como espacio público proyectado limita totalmente la posibilidad de obtener licencias de construcción en la modalidad de obra nueva y ampliación.
- Informará el valor promedio de metro cuadrado de construcción en el sector donde está ubicado el inmueble objeto de afectación, para inmuebles que no estén afectados.
- Informará el valor promedio de arrendamientos en el sector, tasado en porcentaje respecto del valor del inmueble.
- Informará si desde la afectación como espacio público proyectado se ha tenido alguna apropiación presupuestal para adquirir el inmueble e integrar el lote al espacio público.

Respuestas preguntas 3 y 4 :

- **Informar el valor promedio de mt2 de construcción en el sector donde está ubicado el inmueble objeto de afectación, para inmuebles que no estén afectados**

Rta / Ésta respuesta ya se había proyectado según oficio emitido por la Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro el pasado 01 de Octubre de 2019; oficio radicado 201930333487. Ver folios # 53 y 54 de la demanda adjunta.

A continuación se enuncian los valores de Costos Directos y CostosTotales de Construcción según la Resolución Número 202250012777del 11 de Febrero de 2022 emitida por la Subsecretaria de Catastro, para las tipologías de local comercial y oficinas que podrían darse en el sector, con los cuales se valoran el equipamiento de construcción para el pago de las obligaciones urbanísticas.

Tipología Local Comercial - Año 2022:

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO COSTO DIRECTO CONSTRUCCIÓN AÑO 2022						
Destinación Economica	Tipología	Valor M² Costo Directo año 2022	Valor M² Costo Total año 2022	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	Observaciones
Comercial y Servicios	Locales Comerciales	$2.098.304	$2.475.998	Locales comerciales ubicados fuera de centros comerciales		Se actualiza mediante una investigación de mercado por consultas en Metrocuadrado.com, Fincaraiz.com.co y consultas con avaluadores

Costos Directos $ 2.098.304
Costos Totales $ 2.475.998

Tipología Oficina - Año 2022:

Comercial y Servicios	Oficinas Sin acabados	$1.788.915	$2.110.920	Edificios de oficinas, INCLUYE ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES; OBRA GRIS O NEGRA.		Se actualiza mediante una investigación de mercado por consultas en Metrocuadrado.com, Fincaraiz.com.co y consultas con avaluadores
Comercial y Servicios	Oficinas Con Acabados	$2.467.265	$2.911.373	Edificios de oficinas, INCLUYE ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES; INCLUYE ACABADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES.		Se actualiza mediante una investigación de mercado por consultas en Metrocuadrado.com, Fincaraiz.com.co y consultas con avaluadores

Tipología Oficina sin acabados:

Costos Directos	$ 1.788.915
Costos Totales	$ 2.110.920

Tipología Oficina con acabados:

Costos Directos	$ 2.467.265
Costos Totales	$ 2.911.373

- **Informar el valor promedio de arrendamientos en el sector, tasado en porcentaje respecto del valor del inmueble**

Rta/ La Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín, actualmente no cuenta con este tipo de análisis o estudios estadísticos sobre valores promedios de arrendamientos para éstos inmuebles en el sector referenciado; sin embargo, el observatorio inmobiliario de Medellín – OIME, tiene entre sus metas a futuro, realizar investigaciones, análisis y estudios al respecto.

Cualquier inquietud al respecto, con gusto será atendida

Cordialmente,

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Alcaldía de Medellín

SUBSECRETARIA DE CATASTRO

Proyectó: José Daniel Escobar J. – Contratista Unidad de Avalúos - Subsecretaría de Catastro Secretaría de Gestión y Control Territorial

Copia: Departamento Administrativo de Planeación